



Biedrijs vanaf € 495.000

Koestraat 51

Geertruidenberg

 www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Wonen met karakter en modern comfort in hartje Geertruidenberg!

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	185m²
Inhoud	420m³
Bouwjaar	1920
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	A+
Isolatievormen	volledig geïsoleerd, dubbelglas
Soort verwarming	cvketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Wonen met karakter en modern comfort in hartje Geertruidenberg!

Welkom in deze charmante, volledig gerenoveerde jaren '20-woning aan één van de mooiste straten van Geertruidenberg. Aan de statige Koestraat, op loopafstand van de historische Markt, vind je deze instapklare tussenwoning met een diepe tuin, grote schuur en een heerlijke overkapping. Een perfecte combinatie van karakter, comfort en energiezuinig wonen.

Binnenkomst – warm en stijlvol

Bij binnenkomst word je direct omarmd door de fijne sfeer van deze woning. De hal met trapopgang, trapkast, toiletruimte en meterkast (elektra is geheel vernieuwd inclusief nieuwe groepenkast) biedt toegang tot de royale woonkamer van ca. 40 m².

De woonkamer is licht en uitnodigend, met een sfeervolle haard als middelpunt — dé plek voor gezellige avonden.

Aan de achterzijde bevindt zich de prachtige landelijke keuken, voorzien van moderne gemakken en hoogwaardige afwerking. Hier vind je een integrale kookplaat, inbouwkoffiezetapparaat, vaatwasser, koelkast en volop werkruimte. Deze keuken vormt het hart van het huis, waar stijl en functionaliteit samenkomen. Via de keuken stap je direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De begane grond is afgewerkt met pvc vloer en strak gestucte wanden en plafonds, wat zorgt voor een frisse, moderne uitstraling.

Eerste verdieping – licht en comfortabel

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne, volledig betegelde badkamer.

De badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet – een fijne plek om tot rust te komen na een lange dag.

De overloop beschikt over een dakraam, waardoor ook deze verdieping geniet van veel natuurlijk licht. Daarnaast is er een vaste kast met de cv-combiketel (Intergas HRE, 2020) en toegang tot de bergzolder.

Tweede verdieping – extra bergruimte

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder – ideaal voor opslag of seizoenspullen.

Buitenleven – groen, ruim en sfeervol

De verzorgde achtertuin ligt op het noordwesten en grenst direct aan een park. Hierdoor geniet je van rust, privacy en een prachtig uitzicht op het groen.

In de tuin vind je een grote schuur met volop bergruimte én een heerlijke overkapping, ingebouwde jacuzzi perfect om lange avonden buiten te zitten of te genieten van het voor- en najaar. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom, zonnenscherm en buitenkraan – een ideale plek voor liefhebbers van buitenleven.

Duurzaam en energiezuinig

Deze woning is volledig klaar voor de toekomst!

- Warmtepomp
- 6 zonnepanelen (eigendom)
- Energielabel A+

Pluspunten op een rij

- Gelegen aan de geliefde Koestraat, een sfeervolle laan richting de historische Markt
- Volledig gerenoveerd met moderne afwerking
- Landelijke keuken met luxe inbouwapparatuur
- Sfeervolle haard in de woonkamer
- Badkamer met ligbad, douche en toilet
- Dakraam op de overloop
- Energiezuinig (A+) dankzij warmtepomp en zonnepanelen
- Grote schuur en overkapping in de achtertuin
- Dubbel glas, diverse rolluiken en zonnenscherm
- Achterzijde aan park gelegen
- Gelegen binnen beschermd stads- en dorpsgezicht

Kom binnen en laat je verrassen!

Buiten



Keuken





Voordelen

- Volledig gerenoveerd met moderne afwerking
- Landelijke keuken met luxe inbouwapparatuur
- Sfeervolle haard in de woonkamer
- Energiezuinig (A+)
- Grote schuur en overkapping in achtertuin



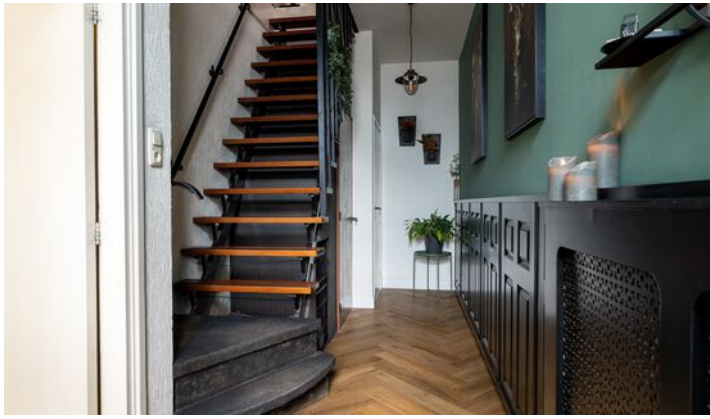


Prachtige achtertuin



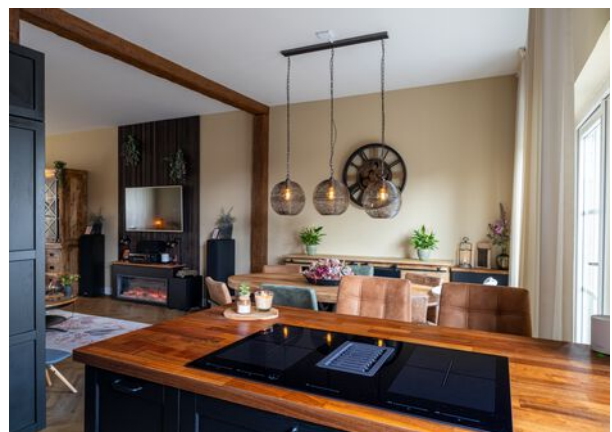
Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een geïsoleerde betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk. Het dak is voorzien van pannen de eerste verdiepingsvloer is van deels beton (badkamer is beton) en de zoldervloer is uitgevoerd met een houten balklaag. Bouwjaar van de woning is circa 1920. De woning heeft energielabel A+.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld, te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht. Voor onjuistheden of onvolkomenheden kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.



Begane grond







1e verdieping





Plattegrond



Plattegrond

Begane grond met tuin



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Geertruidenberg

Sectie B

Perceel 2118

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
817343313

Datum registratie
08-10-2025

Geldig tot
06-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren		+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2640 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



61,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Koestraat 51
4931CR Geertruidenberg
BAG-ID: 077901000004464

Detailaanduiding

Bouwjaar 1920
Compactheid 2,03
Vloeroppervlakte 118m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

G Van Remunt

Vakbekwaamheidsnummer

7897.8378.2813

Certificaathouder

Arec 2 Green B.V.

Inschrijfnummer

EPG2024-72W

KvK-nummer

67534414

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zonnepanelen	X		
Jacuzzi	X		
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum			
Parketvloer/laminaat	X		
PVC vloer beneden	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
Waterontharder		X	
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard		X	
Allesbrander			
Kachels	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw			
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger			
Volautomatische koffiemachine	X		
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		
Opbouwverlichting woonkamer + eetgedeelte		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage	X		
Vast bureau	X		
Spiegelwanden	X		
Vaste kasten	X		
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
Geluidstest badkamer	X		
Telefooninstallatie/-installatie			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			
Achterwand tv	X		
Containerombouw	X		
Warmtepomp	X		

Notities

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl